



# nurool

İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.



01.01.2024 – 31.12.2024

**YILLIK FAALİYET RAPORU**

**NUROL İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.**  
**YÖNETİM KURULU TARAFINDAN DÜZENLENEN (2024 YILINA AİT)**  
**YILLIK FAALİYET RAPORU**

**A- Genel Bilgiler**

a) Raporun İlgili olduğu Hesap Dönemi : 01.01.2024– 31.12.2024

b) Ticaret Unvanı : NUROL İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.

Ticaret Sicil Numarası :964991

Merkez Adresi : Büyükdere Caddesi Nurol Plaza No:255 İç Kapı No:1902 Sarıyer/İstanbul

Erişim Bilgileri: Telefon No: 0 (212) 286 80 10 Fax No: 0 (212) 286 80 11

Web Adresi: www.nurolinsaat.com.tr E -posta Adresi: info@nurolinsaat.com.tr

c) Şirketin Yönetim Organizasyonu:

Sermayesi: 3.000.000.000 TL'dir.

Ortaklık Yapısı:

| ORTAĞIN               | HİSSESİ | VERGİ DAİRESİ | TC KİMLİK NO |
|-----------------------|---------|---------------|--------------|
| NURETTİN ÇARMIKLI     | 0,0152  | KAVAKLIDERE   | 23335283740  |
| FİGEN ÇARMIKLI        | 0,0152  | KAVAKLIDERE   | 31663855782  |
| OĞUZ ÇARMIKLI         | 0,0152  | KAVAKLIDERE   | 31666855628  |
| AYNUR TÜRKAN ÇARMIKLI | 0,0031  | SARIYER       | 31669855564  |
| MÜJGAN SEVGİ KAYAALP  | 0,0031  | SARIYER       | 24698083336  |
| NUROL HOLDİNG A.Ş.    | 99,9482 | KAVAKLIDERE   | 6320042501   |

Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler:

ç) İmtiyazlı pay (varsa) miktarı:Yoktur.

d) Yönetim organları:1 Adet yönetim kurulundan oluşur. 22/09/2022 tarihli genel kurul kararı ile 3 yıl süre görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

## Yönetim Kurulu Üyeleri

|                            |                                                                                                                                                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BAŞKAN</b>              | :Nurettin ÇARMIKLI                                                                                                                                 |
| <b>BAŞKAN YARDIMCILARI</b> | :Mehmet Oğuz ÇARMIKLI                                                                                                                              |
| <b>ÜYELER</b>              | :Gürol ÇARMIKLI, Gürhan ÇARMIKLI, Oğuzhan ÇARMIKLI, Semih KAYAALP, Eyüp Sabri ÇARMIKLI, Mehmet BUYURGAN, Nurettin AKDENİZ, Mustafa Ersun BAYRAKTAR |

## Üst Düzey Yöneticiler

**Genel Müdür :** Nurettin Akdeniz

2024 dönemi sonunda,yurt içi ve yurt dışı projelerimizde çalışan personel sayımız 6.662 kişidir.

- e) Varsa; şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgileri: Yoktur.

### B- Yönetim organı üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan mali haklar:

Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kar payı gibi mali menfaatler ödenmemektedir. Üst düzey yöneticilere, 91.814 bin TL ücret ödemesi yapılmıştır.

### C- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları:

## İş Geliştirme Çalışmaları

Faaliyet gösterilen ülkelere göre politika öngörülerimiz şu şekilde sıralanmaktadır:

### Türkiye'deki Faaliyetler

M2 Hattının Kuru-Yaşamkent ve Kuru-Bağlıca Raylı Sistem Uzatma Hatları, Kuşulu Park-Atakule -Turan Güneş Arası Füniküler Hattı, M4 Hattının Şehitler- Forum Raylı Sistem Uzatma Hattı M5 Hattı Kızılay-Dikmen Metro Hattı ve M6 Çayyolu – Sincan Bağlantı Hattı projeleri için Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından Uygulamaya Esas Kesin Proje Hizmeti İhaleleri yapılmış olup, yapım ihalelerinin 2025 yılında çıkması beklenmektedir. AYGM tarafından ihale edilmesi beklenen Ankara Esenboğa Havalimanı Raylı Sistem Bağlantısı (26,2 km), İzmir Halkapınar - Otogar Metrosu (4,5 km) projeleri için idareler tarafından ihale hazırlık çalışmaları devam etmektedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin Tatlar Arıtma Tesisi, Temelli İleri Biyolojik Arıtma Tesisi ve İvedik İçme Suyu Arıtma Tesisi ihalelerinin 2025 yılında yayımlanması beklenmektedir. ÇED başvurusu sonuçlanan Üsküdar-Kadıköy-Maltepe Tramvay Hattı'nın yılın ilk yarısında ihale edilmesi beklenmektedir. 76,4 km uzunluğuna sahip; Ümraniye-Üsküdar-Beykoz, Hacıosman-Çayırbaşı-Sarıyer, İTÜ-Maslak-Kâğıthane, Üsküdar-Kadıköy ve Ayvansaray-Fenertepe Metro Hattı, Yenidoğan-Söğütlüçeşme Metro Hattı'nın Emek-Söğütlüçeşme arası, Bostancı-Kayıdağı ve Laleli-Ayvansaray Tramvay Hattı ile Zincirlikuyu-Ortaköy Teleferik Hattı projelerinin ön fizibilite ve güzergâh etüt çalışmaları devam etmekte olup, 2025 yılı için finans teminine göre ihalelerinin başlanması beklenmektedir. Üsküdar-Kadıköy-Maltepe Tramvay

projesi, 21 kilometre uzunluğunda ve 33 duraktan oluşmakta olup, ihalesi beklenen projeler arasında yer almaktadır.

Tusaş tarafından ihale edilmesi beklenen Ankara İHA Kampüsü projesi takip edilmektedir. Şişecam'ın Mersin yatırımları kapsamında çıktığı ihaleler takip edilmektedir.

3. Boğaz Köprüsü (Yavuz Sultan Selim Köprüsü'nün) üzerinden geçecek olan Gebze- Halkalı Hızlı Tren Projesi, 213 km uzunlukta ve 10 istasyonlu olarak planlanmaktadır. Kapsamında toplam 8 km'lik 31 viyadük ve toplam 120 km'lik 53 tünel bulunmaktadır. PPP olarak ihale edilmesi planlanan bir başka proje ise Ankara İstanbul Sürat Demiryolu projesidir. Ankara-İstanbul arasında sadece hızlı tren yolcu taşımacılığı için 350 km/sa tasarım hızında hedeflenen Ankara - İstanbul Sürat Demiryolunun 347 km uzunluğunda olması planlanmaktadır. Finans teminine göre, bu projeler ihale edilebilir.

Kanal İstanbul Projesi için Çinli, Koreli, Hollandalı ve Fransız firmaların ilgi gösterebileceği tahmin edilmektedir. Proje 45 km uzunluğunda, 21 metre derinlikte ve 275 metre genişlikte yapılması planlanan, kapsamında 6 köprü ve uydu şehirlerin yapımını içermektedir. Ancak bu projenin yapılabilirliği ile ilgili şüpheler 2024 mahalli seçimlerinden sonra iyice artmıştır.

Giresun Çevre Yolu projesinin 2025 yılı içerisinde ihale edilmesi beklenmektedir. Ankara - Sivrihisar Otoyolu YİD modeli ihalesinin (166 km), Sivrihisar - Bursa Otoyolu YİD modeli ihalesinin (240 km) gündeme gelmesi beklenmektedir. Ek olarak Kınalı – Tekirdağ – Çanakkale - Savaştepe Otoyolu'nun Kınalı - Malkara Kesimi'de (127 km) ihaleye çıkılması beklenen YİD modeli işler arasındadır. İzmir Kuzey Doğu Çevre Otoyolu Projeside, YİD olarak 2025 yılında ihale edilebilir. İlk başta 3 katlı olarak planlanan Büyük İstanbul Tüneli Projesi'nin yeniden projelendirilerek sadece raylı sistem içerek şekilde güncellendiği öğrenilmiştir. İhalesinin 2025 yılının son çeyreğinde yayınlanma ihtimali bulunmaktadır.

Samsun Şehir Hastanesi Tramvay Hattı Projesi, 2025 yılı Yatırım Programı'na dahil edilmiş olup, ihalesi yılın son çeyreğinde beklenebilir.

### **Suudi Arabistan'daki Faaliyetler**

NEOM idaresinin yayınladığı ihaleler takip edilmektedir. Suudi Arabistan şubemizin Ticari Kaydı yeniden faal hale getirilmiştir. Jeddah Development, Aramco, NWC, Rua Al Madinah ve Red Sea Global idarelerine de kayıt olunmuş, ihaleler takip edilmektedir. Riyad'da yapılması planlanan Mukaab District Projesi için yerel ortaklarla beraber teklif verilmiş olup değerlendirme süreci devam etmektedir.

### **Sahra Altı Afrika'daki Faaliyetler**

Gana, Gabon, Senegal, Fildişi Sahilleri, Kamerun, Uganda, Etiyopya, Tanzanya, Kenya, Zambiya, Nijer ve Ruanda'da yol, demiryolu ve baraj projeleri izlenmektedir.

Uganda'da yol projeleri ile ilgilenilmektedir. Kampala-Jinja otoyolunun yapım ve işletmesini içeren PPP proje için İçtaş, Makyol, Stoa, AIIM ve EGİS ile ortaklık kurularak idare ile görüşmelere başlanmış olup, PPP ihale süreci devam etmektedir.

Ruanda'da Ruzizi HES projesine Koreli DL E&C (eski adıyla Daelim) firması ile ortak olarak yeterlik alınmıştır. Sonrasında ortağımızın teklif vermeye istekle olmaması üzerine Summa ile yeni ortaklık kurulmuş olup teklif hazırlık çalışmaları devam etmektedir.

### **Romanya'daki Faaliyetler**

Avrupa Birliği tarafından finanse edilen yol ihaleleri takip edilmekte olup ihalelere hazırlanılmaktadır. Özellikle otoyol ihalelerine ilgi duyulmaktadır. Demiryolu ve metro ihalelerine girebilmek için gereken Afer Sertifikalarımızın süresinin dolması sebebiyle tekrar başvurularak yenilenmiştir, ortaklı olarak girebileceğimiz demiryolu ve metro ihaleleri beklenmektedir.

Timişoara Batı Çevre Yolu ihalesinde teklifimiz teknik ve finansal değerlendirmeler sonucunda en uygun teklif seçilerek 2025 yılının başında işin sözleşmesi imzalanmıştır.

Arad Oradea Yolunun her 3 lotu ve A8 "Unirii" Otoyolu Târgu Mureş - Târgu Neamţ Otoyolunun 2. Kesimi ve Targu Mureş-Targu Neamt Otoyolu'nun 1 lotu için teklif sunulmuş, idarenin değerlendirme süreci devam etmektedir.

Craiova-Filiasi Ekspres Yolu'nun 6 lotu, Timisoara-Moravita Otoyolu'nun 2 kesimi ve için teklif çalışmaları devam etmektedir.

**Makedonya'daki Faaliyetler**

EBRD Finanslı TEN-T 6 otoyolu ve E-65 otoyolunun Bukojchani – Kichevo kesimleri için Duygu Taahhüt firması ile birlikte ön yeterlik dosyası sunulmuştur. E-65 otoyol projesi tekrar yayınlanmak üzere iptal edilmiştir. TENT-T projesi için değerlendirme süreci devam etmektedir.

**Arnavutluk'taki Faaliyetler**

Ülkedeki baraj, karayolu ve demiryolu projeleri takip edilmektedir

**Katar'daki Faaliyetler**

Ülkede, yapımı planlanan Sharq Crossing Projesi ile ilgili ihale süreci ertelenmiştir. Dünya kupası sonrası beklenen büyük projeler yayınlanmamıştır. İnşaat sektörü ülke için önemli olduğundan dolayı, 2025 yılının ikinci yarısında yeni yatırımların açıklanması beklenmektedir.

**BAE'deki Faaliyetler**

İş fırsatlarını bu ülkede kurulu ve faal olan firmamız takip etmektedir.

**Amerika Birleşik Devletleri'ndeki Faaliyetler**

Amerikan hükümetinin yurt dışında finanse ettiği “Overseas Building Operations (OBO)” projeleri takip edilmektedir. Laos'ta yapılması planlanan “Vientiane Amerikan Merkezi” Projesine Epik firması ile ortak teklif sunulmuştur, değerlendirme süreci devam etmektedir

**Diğer Bölgelerdeki Faaliyetler**

Hırvatistan, Kazakistan, Azerbaycan, Cezayir, Fas, Ukrayna, Kuveyt, Sırbistan, Bosna Hersek, Kosova, Arnavutluk, Gürcistan, Macaristan, Endonezya, Letonya, Slovakya, İsveç, Norveç, Litvanya, Danimarka, İsveç, Bulgaristan, Güney Amerika, Umman, Pakistan, Sri Lanka, Filipinler ve Hindistan'daki projelerinin takiplerinin devam etmesi planlanmaktadır.

**D- Şirket faaliyetleri ve faaliyetlere ilişkin önemli gelişmeler:**

- a) Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:

**Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş**

NUROL Şirketler Topluluğu'nun öncü şirketi olarak 1966 yılında kurulmuş olan NUROL İnşaat, 80'li yıllarla beraber uluslararası piyasalara ilk adımını atmıştır. Bu tarihten itibaren altyapı, üstyapı ve endüstriyel tesis projelerinde uzmanlığını sergileyen NUROL İnşaat, 2024 yıl sonu itibarıyla 32 milyar ABD Dolarını aşan tamamlanmış proje portföyünün yanı sıra, 4 milyar ABD Doları tutarında proje stoğunu da gururla sürdürmektedir.

Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu projesi, Türkiye'nin ilk Yap-İşlet-Devret modeli ulaşım projesi olup, 7,5 milyar ABD Doları yatırım bedeli ile Türkiye'nin en büyük altyapı yatırımlarından biridir. Proje kapsamında Gebze ile İzmir arasında 384 km otoyol ve 43 km bağlantı yolu olmak üzere toplam 427 km otoyol inşaatı tamamlanmış olup, projenin işletme süresi 2035 yılına kadar devam edecektir.



2022 yılında başarıyla tamamladığımız Dünya'nın en yüksek dengeli konsol viyadüklerinden biri olan Eğiste Hadimi Viyadüğü, Uluslararası Yol Federasyonu (IRF) tarafından 2023 yılı Küresel Yol Başarıları Ödülleri'nde (GRAA) Kalite Yönetimi kategorisinde birinciliğe layık görülmüştür.

Yusufeli Baraj Köprüleri ikmal işleri sözleşmesi 2022 yılında imzalanmıştır. Sözleşme kapsamındaki itme-sürme yapım metoduyla yapılacak bir adet köprünün yapım çalışmaları iş programına uygun olarak devam etmektedir.

Silifke-Mut Yolu Projesi kapsamında eğik askılı ve dengeli konsol tabliyelili II. Kılıç Arslan Köprüsü ile toplam 6.860 m uzunluğunda 3 adet NATM tünel dahil 14,2 km uzunluğundaki 2x2 yolun inşaatı devam etmektedir.

6 çift tüp tünel, 7 viyadük, 5 köprü ve 7 kavşaktan oluşan Ordu Çevre Yolu projesi Aralık 2018 itibarıyla tamamlanmıştır. Kalan işlere yönelik imzalanan ikmal işleri sözleşmesi kapsamında Perşembe-Otogar Kavşağı arasındaki 10,7 km'lik kısmı 2019 yılı içerisinde trafiğe açılmıştır. Diğer kısımlarda ise çalışmalar devam etmektedir.

Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metro Projemiz kapsamında 13 km uzunluğundaki çift tüp, tek hat TBM tüneli ve 11 adet istasyonun yapımı devam etmektedir. Proje tek yönde saatlik 44.000 kişi taşıma kapasitesine sahip olacaktır.

Toplam 3 etap ve 7 fazda tamamlanacak olan ve 500 milyon USD'ye ulaşacak yatırımı ile İstanbul Büyükçekmece-Sırtköy'de 1 milyon m<sup>2</sup> arazi üzerinde gerçekleştirilen Yeşilyaka Projesi'nde yapım çalışmaları ve biten etaplarda villa teslimleri tüm hızıyla devam etmektedir.

Aralık 2020'de sözleşmesi imzalanan 12 kilometre uzunluğunda, 15 istasyonlu Çiğli Tramvay Hattı Yapım İşleri projesinin işletmesine 2024 yılı başında başlanmıştır.

Nurol İnşaat, TUSAŞ ile imzalanan sözleşmeler kapsamında iki önemli projeyi yüklenmiştir. İlk sözleşme çelik konstrüksiyon B1070 Test Binası'nın ve betonarme idari binanın, ikincisi ise B557 Üretim ve Ar-Ge Binası'nın yapım işlerini kapsamaktadır. Projeler 2024 yılı içerisinde başarıyla teslim edilmiştir.

İmzalanan anahtar teslimi sözleşme ile Balıkesir'de Kuru Evcil Hayvan Maması Fabrikası yüklenimimiz altına alınmıştır. 2025 yılında tamamlanması planlanan proje kapsamında yaklaşık 30.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip tesis olarak inşa edilecektir.

Cezayir'de, Nurol İnşaat birden fazla önemli projeyi üstlenmiştir. 2014 yılında uhdemiz altına giren Tizi Ouzou Şehri, Doğu-Batı Otoyolu Bağlantı Otoyolu projesinin sözleşme tutarının 1 milyar USD'ye ulaşması beklenmektedir. Proje kapsamında yapılması planlanan 48 km otoyolun Km: 0+000-2+000 ve 4+500-10+000 arasındaki kesimi trafiğe açılmış olup kalan kısımlarda imalatlara devam edilmektedir. Ayrıca, sulama suyu sağlamayı amaçlayan Boukhroufa Barajı ile sulama ve içme suyu temini üzerine odaklanan Souk Tleta Barajı Projeleri, Nurol İnşaat'ın bölge altyapısına önemli katkılarındandır.

Nurol İnşaat, Romanya'da karayolu projeleriyle ülkenin altyapı gelişimine önemli katkılarda bulunmaktadır. Bu projeler arasında Romanya'yı Batı Avrupa'ya bağlaması bakımından kritik bir

öneme sahip olan ve Kasım 2023'te tamamlanıp trafiğe açılan Nusfalau – Suplacu de Barceau Otoyolu Tasarım ve Yapım İşi yer almaktadır.

Bu projenin tamamlanmasının ardından Nurol İnşaat Romanya'da üç önemli sözleşme daha imzalamıştır. Kasım 2023 tarihinde 308 Milyon Euro bedelle imzalanan ve 20 ay sürmesi planlanan “Ploiesti – Buzau Otoyolu Lot-3, Pietroasele Buzau Kesimi Yapım İşi” projesi Nurol İnşaat'ın Lider olduğu ortaklık tarafından yürütülmektedir. Şubat 2024'te imzalanan ikinci sözleşme “Târgu Mureş - Târgu Neamţ Otoyolu, Kesim I Târgu Mureş - Miercurea Nirajului ve A3 Otoyolu Bağlantısının Tasarım ve Yapım İşleri” projesinin değeri ise 494 milyon Euro'dur. Son olarak 2025 yılının başında 282 Milyon Euro değerindeki “Timisoara Batı Çevre Yolu Tasarım ve Yapım İşleri” projesinin sözleşmesi imzalanmıştır. Bu projenin de 30 ay sürmesi planlanmaktadır.

Körfez Bölgesi, yalnızca Birleşik Arap Emirlikleri'nde toplam değeri 3 milyar doların üzerinde 31 başarılı projeye sahip olan NUROL İnşaat için odak noktası olmaya devam etmektedir. 2024 yılı içerisinde yüklenilen 340 milyon USD değerindeki Al Reeman 2 Phase 3 Villa ve Altyapı projesinin yapımı devam etmektedir. Proje 557 villanın inşaatı, testi, devreye alınması ve teslim edilmesini kapsamaktadır.

- b) Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü:Şirketin aylık denetimi Vizyon Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.; konsolide denetim raporu EREN Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. tarafından hazırlanmaktadır. Şirket içi denetim Nurol Holding A.Ş mali denetçileri tarafından yapılmaktadır.

- c) Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler :

| ADI                                                  | YÜZDE |
|------------------------------------------------------|-------|
| NUROL GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş.                     | 3,10  |
| NUROL GÖKSU ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.                     | 5     |
| NUROL SİGORTA ARACILIK HİZM.A.Ş.                     | 39,7  |
| NUROL ENERJİ ÜRETİM VE PAZ.A.Ş.                      | 0,05  |
| OTOYOL DENİZ TAŞIMACILIĞI A.Ş.                       | 25,17 |
| OTOYOL İŞLETME VE BAKIM A.Ş.                         | 25,95 |
| NUROL İŞLETME VE GAYRİMENKUL YÖNETİM VE TİCARET A.Ş. | 100   |
| NUROL CONSTRUCTION S.A.                              | 0,13  |
| NUROL CONSTRUCTION GERMANY GMBH                      | 100   |



- ç) Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin belgeler: Şirket kendi paylarını iktisap etmemiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılan ve halen devam etmekte olan davalara, hukuk müşavirlerinin görüşüne göre 316.419 bin TL karşılık ayırmıştır.

- d) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin bilgiler: Yoktur.

- e) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp, genel kurul kararları yerine getirilmiştir.

ğ) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dahil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler: 19.12.2024 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmıştır. Genel Kurul Kararına göre şirketin sermayesi 2.100.000.000 TL arttırılarak 3.000.000.000 TL olmuştur.

- f) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler: Yıl içerisinde 579 bin TL bağış ve yardım yapılmıştır.

- g) 2024 faaliyet dönemi içinde Şirket, Hâkim Şirket ve Topluluk Şirketleri arasındaki hukuki ve ticari ilişkilerde uygun karşılıkları almış olup, bu işlemler sebebiyle herhangi bir maddi zarara veya kayba uğramamıştır. Şirketin, Hâkim Şirket ve Topluluk Şirketleri yararına aldığı veya almaktan kaçındığı bir önlem olmamıştır. Bu nedenlerle Hâkim Şirket tarafından herhangi bir denkleştirme yapılmamıştır.

#### **Diğer hususlar**

- a) Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamaları bulunmamaktadır.
- b) Yönetim organının uygun gördüğü ilave bilgiler yoktur.

#### **E- Finansal durum**

Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirilmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu :

#### **2024 YILI BİLANÇO BİLGİLERİ**

2024 yılı bilançomuzu ana başlıklar altında incelediğimizde şu bilgileri edinebilmekteyiz.

**A - AKTİF HESAPLAR (Bin TL)**

| VARLIKLAR                                                         | Not | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Cari Dönem<br>31 Aralık 2024 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Geçmiş Dönem<br>31 Aralık 2023 |
|-------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                            |     |                                                                  |                                                                    |
| Nakit ve nakit benzerleri                                         | 5   | 2.932.095                                                        | 1.462.709                                                          |
| Finansal yatırımlar                                               |     | --                                                               | --                                                                 |
| Ticari alacaklar                                                  |     |                                                                  |                                                                    |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar                           | 4   | 346                                                              | 4.527                                                              |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar                   | 6   | 4.672.861                                                        | 4.102.315                                                          |
| Diğer alacaklar                                                   |     |                                                                  |                                                                    |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar                            | 4   | 71.948                                                           | 23.718                                                             |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar                    | 8   | 989.868                                                          | 1.177.987                                                          |
| Stoklar                                                           | 9   | 1.433.577                                                        | 864.948                                                            |
| Devam eden inşaat sözleşmelerinden alacaklar                      | 12  | 4.438.815                                                        | 2.166.211                                                          |
| Peşin ödenmiş giderler                                            | 10  | 292.314                                                          | 127.264                                                            |
| Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar                           | 27  | 213.593                                                          | 110.895                                                            |
| Diğer dönen varlıklar                                             | 21  | 1.325.539                                                        | 1.302.194                                                          |
| <b>Satış amaçlı elde tutular varlıklar öncesi dönen varlıklar</b> |     | <b>16.370.956</b>                                                | <b>11.342.768</b>                                                  |
| Satış amaçlı elde tutulan varlıklar                               | 11  | 183.347                                                          | 216.372                                                            |
| <b>Toplam Dönen Varlıklar</b>                                     |     | <b>16.554.303</b>                                                | <b>11.559.140</b>                                                  |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                            |     |                                                                  |                                                                    |
| Ticari alacaklar                                                  |     |                                                                  |                                                                    |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar                           | 4   | 17.598                                                           | 4.265                                                              |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar                   | 6   | --                                                               | --                                                                 |
| Diğer alacaklar                                                   |     |                                                                  |                                                                    |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar                            | 4   | 201.115                                                          | 242.677                                                            |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar                    | 8   | 23.640                                                           | 17.541                                                             |
| İştirakler                                                        | 13  | 748.394                                                          | 747.407                                                            |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar                    | 15  | 38.206.135                                                       | 41.876.960                                                         |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                                     | 17  | 12.959.218                                                       | 14.090.179                                                         |
| Maddi duran varlıklar                                             | 14  | 1.416.402                                                        | 1.546.957                                                          |
| Maddi olmayan duran varlıklar                                     |     |                                                                  |                                                                    |
| - Şerefiye                                                        | 16  | 273.523                                                          | 273.523                                                            |
| - Diğer maddi olmayan duran varlıklar                             | 18  | 3.125                                                            | 2.660                                                              |
| Peşin ödenen vergi ve fonlar                                      | 27  | 437.594                                                          | 361.925                                                            |
| Peşin ödenmiş giderler                                            | 10  | 964                                                              | --                                                                 |
| Ertelenmiş vergi varlığı                                          | 27  | 3.229.501                                                        | 4.004.796                                                          |
| <b>Toplam Duran Varlıklar</b>                                     |     | <b>57.517.209</b>                                                | <b>63.168.890</b>                                                  |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                           |     | <b>74.071.512</b>                                                | <b>74.728.030</b>                                                  |

**B-PASİF HESAPLAR (Bin TL)**

| YÜKÜMLÜLÜKLER                                                    | Not | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Cari Dönem<br>31 Aralık 2024 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Önceki Dönem<br>31 Aralık 2023 |
|------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                 |     |                                                                  |                                                                    |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                         | 7   | 2.245.001                                                        | 1.583.975                                                          |
| Ticari borçlar                                                   |     |                                                                  |                                                                    |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                              | 4   | 97.330                                                           | 612.478                                                            |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                      | 6   | 4.374.207                                                        | 4.384.996                                                          |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                 | 20  | 96.353                                                           | 107.689                                                            |
| Diğer borçlar                                                    |     |                                                                  |                                                                    |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar                               | 4   | 1.255                                                            | 2.889                                                              |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                       | 8   | 143.529                                                          | 120.795                                                            |
| Ertelenmiş gelirler                                              | 10  | 1.150.272                                                        | 884.601                                                            |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü                                     | 27  | 66.164                                                           | 113.125                                                            |
| Devam eden inşaat sözleşmeleri hakediş bedelleri                 | 12  | 155.653                                                          | --                                                                 |
| Kısa vadeli karşılıklar                                          |     |                                                                  |                                                                    |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 20  | 77.890                                                           | 82.799                                                             |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar                                  | 19  | 158.220                                                          | 26.728                                                             |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                  | 21  | 489.123                                                          | 576.236                                                            |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                          |     | <b>9.054.997</b>                                                 | <b>8.496.311</b>                                                   |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                 |     |                                                                  |                                                                    |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                         | 7   | 22.853.911                                                       | 21.743.847                                                         |
| Ticari borçlar                                                   |     |                                                                  |                                                                    |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                              | 4   | --                                                               | --                                                                 |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                      | 6   | 4.328.329                                                        | 4.985.906                                                          |
| Diğer borçlar                                                    |     |                                                                  |                                                                    |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar                               | 4   | 90.584                                                           | 1.595.674                                                          |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                       | 8   | 68.761                                                           | 108.555                                                            |
| Ertelenmiş gelirler                                              | 10  | 293.567                                                          | 606.192                                                            |
| Uzun vadeli karşılıklar                                          |     |                                                                  |                                                                    |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 20  | 186.499                                                          | 190.826                                                            |
| - Diğer uzun vadeli karşılıklar                                  | 19  | 158.261                                                          | --                                                                 |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler                                  | 21  | 457                                                              | 101                                                                |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü                                     | 27  | 3.386.073                                                        | 2.397.447                                                          |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                          |     | <b>31.366.442</b>                                                | <b>31.628.548</b>                                                  |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>                                      |     | <b>40.421.439</b>                                                | <b>40.124.859</b>                                                  |

|                                                                                                  | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Cari Dönem<br>31 Aralık 2024 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Önceki Dönem<br>31 Aralık 2023 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                               |                                                                  |                                                                    |
| Ödenmiş sermaye                                                                                  | 3.000.000                                                        | 900.000                                                            |
| Sermaye düzeltme farkları                                                                        | 4.744.766                                                        | 4.744.766                                                          |
| <i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)</i> |                                                                  |                                                                    |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları                                    | (68.013)                                                         | (22.134)                                                           |
| <i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)</i>    |                                                                  |                                                                    |
| - Yabancı para çevirim farkları                                                                  | (1.881.624)                                                      | (2.121.313)                                                        |
| -Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlemesi                                        | (137.412)                                                        | (2024.232)                                                         |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                              | 579.725                                                          | 581.483                                                            |
| Geçmiş yıllar karları                                                                            | 30.724.601                                                       | 21.580.755                                                         |
| Net dönem karı                                                                                   | (3.311.970)                                                      | 9.143.846                                                          |
| <b>Toplam Özkaynaklar</b>                                                                        | <b>33.650.073</b>                                                | <b>34.603.171</b>                                                  |
| <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                                          | <b>74.071.512</b>                                                | <b>74.728.030</b>                                                  |

**KAR ZARAR DURUMU (BİN TL)**

|                                                                                          | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Cari Dönem<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2024 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Önceki Dönem<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Hasılat                                                                                  | 22.051.642                                                                   | 20.909.944                                                                     |
| Satışların maliyeti (-)                                                                  | (17.511.971)                                                                 | (16.689.049)                                                                   |
| <b>Brüt Kar</b>                                                                          | <b>4.539.671</b>                                                             | <b>4.220.895</b>                                                               |
| Genel yönetim giderleri (-)                                                              | (1.324.869)                                                                  | (1.449.199)                                                                    |
| Araştırma ve geliştirme giderleri (-)                                                    | (38.203)                                                                     | (55.789)                                                                       |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                                       | 189.844                                                                      | 95.661                                                                         |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                                                   | (505.950)                                                                    | (520.878)                                                                      |
| <b>Esas Faaliyet Karı</b>                                                                | <b>2.860.493</b>                                                             | <b>2.290.689</b>                                                               |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından /<br>(zararlarından) paylar | 9.201.206                                                                    | 16.548.442                                                                     |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                                        | 2.057.422                                                                    | 7.098.247                                                                      |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)                                                    | (18.050)                                                                     | (2.593)                                                                        |
| <b>Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı</b>                                    | <b>14.101.071</b>                                                            | <b>25.934.785</b>                                                              |
| Finansman gelirleri                                                                      | 1.178.479                                                                    | 1.016.271                                                                      |
| Finansman giderleri (-)                                                                  | (9.156.412)                                                                  | (9.968.728)                                                                    |
| Net parasal pozisyon                                                                     | (7.198.026)                                                                  | (6.913.477)                                                                    |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı</b>                                          | <b>(1.074.888)</b>                                                           | <b>10.068.851</b>                                                              |
| Dönem vergi (gideri) geliri                                                              | (63.193)                                                                     | (113.125)                                                                      |
| Ertelenmiş vergi (gideri) geliri                                                         | (2.173.889)                                                                  | (811.880)                                                                      |
| <b>Dönem Karı</b>                                                                        | <b>(3.311.970)</b>                                                           | <b>9.143.846</b>                                                               |
| <b>Pay başına kazanç</b>                                                                 |                                                                              |                                                                                |
| <b>FAVÖK</b>                                                                             | <b>3.378.017</b>                                                             | <b>2.651.833</b>                                                               |

## F-Riskler ve yönetim organının değerlendirilmesi

### a) Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye yapısı, finansal borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir özsermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir.

Şirket'in sermaye yönetiminin birincil amacı, özkaynak değerlerini maksimize etmek sağlıklı sermaye yapısının devamlılığını sağlamaktır. Şirket, ekonomik koşulların değişimi ışığında yapısının devamlılığını sağlamaktır. Şirket, ekonomik koşulların değişimi ışığında, sermaye yapısını yönetmekte ve düzeltmeler yapmaktadır.

Şirket, üst yönetimin değerlendirmelerine dayanarak, yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle; temettü politikası çerçevesinde nakit ve / veya bedelsiz hisse senedi şeklinde temettü dağıtılması ya da yeni hisse ihracı yoluyla sermaye yapısını dengede tutmayı amaçlamaktadır.

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket kaynaklarını net finansal borç / kullanılan sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran kullanılan finansal borcun sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net finansal borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Kullanılan sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net finansal borcun toplanmasıyla hesaplanır.

### b) Piyasa riski

Faaliyetleri nedeniyle Şirket, döviz kurundaki faiz oranındaki ve fiyat riski değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Şirket düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir.

Cari dönemde Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri nasıl ölçtüğüne dair kullandığı yöntemlerde, önceki dönemlere göre bir değişiklik olmamıştır.

### c) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle kur riski taşımaktadır. Şirket'in döviz cinsinden varlık ve yükümlülükleri esas olarak yabancı para cinsinden mevduat, ticari alacak, ticari borç ve banka kredilerden oluşmaktadır. Şirket, yabancı para kredilerini farklı para birimlerinden yaparak parite ve kur riskini yönetmeye çalışmaktadır.



**d) Faiz oranı riski yönetimi**

Şirket, faiz haddi bulunan varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz riskine açıktır. Şirket, bu riskini risk yönetimi stratejileri uygulayarak varlık ve yükümlülüklerin faiz değişim tarihlerini eşleştirerek yönetmektedir. Finansal borçlarla ilgili olan faiz oranlarının bir kısmı piyasada geçerli olan faiz oranlarına dayanmaktadır. Bundan dolayı Şirket ulusal ve uluslararası piyasalarda faiz oranlarındaki değişikliklerden etkilenmektedir. Şirket'un faiz oranlarındaki değişikliklerden kaynaklanan piyasa riskinden etkilenmesi öncelikli olarak borç yükümlülükleriyle ilişkilidir.

**e) Fiyat riski**

Şirket, fiyat seviyesinde meydana gelebilecek düşüşler itibariyle fiyat riskine maruz kalmaktadır. Ancak fiyatlardaki düşüşler nedeniyle oluşabilecek zararlar müşterilere yansıtılmaya çalışılmaktadır. Fiyat riski yabancı para, faiz ve piyasa riskinin bir kombinasyonu olup, Şirket tarafından aynı para biriminden borç ve alacakların, faiz taşıyan varlık ve yükümlülüklerin birbirini karşılama yoluyla doğal olarak yönetilmektedir. Şirket, yurtdışı satış faturalarını TL olarak kesiyor olsa da, satış fiyatları yabancı para olarak tespit edilmektedir. Piyasa riski, Şirket tarafından piyasa bilgilerinin incelenmesi ve uygun değerlendirme metodları vasıtasıyla yakından takip edilmektedir.

**f) Kredi riski yönetimi**

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her bir müşteri için ayrı ayrı yaptığı ve dönem dönem gözden geçirdiği kredibilite çalışması ile minimize etmektedir. Şirket'in tahsilât riski, esas müşterilerden doğmaktadır. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski, müşteriler için belirlenen kredi limitleri ve gerektiğinde alınan teminatlar ile yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Ticari alacaklar, politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli Şirket alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

**g) Likidite risk yönetimi**

Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir. İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir. Şirket, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.